



vertraulich

An alle  
Fraktionen sowie Stadträtinnen/Stadträte  
des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Finanzen und  
Liegenschaften

GZ: (GB 2) 20 5

Datum: 27. MAI 2015

**Beschlusskontrolle zu A0072/15 (Sitzungsnummer: SR/014/2015)**  
Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgender Zwischenstand kann zu den nachfolgenden Beschlusspunkten gegeben werden:

II. *Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,*

1. *bis 30. November 2015 einen Vorschlag für eine geeignete Rechtsform für eine städtische Wohnungsbaugesellschaft mit Hilfe eines Variantenvergleichs vorzulegen.*

*Dabei soll insbesondere geprüft werden:*

- a) *Die Gründung einer neuen Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit den Anteilseignern STESAD GmbH sowie Technische Werke Dresden GmbH (TWD GmbH).*

*Hierbei sind explizit Vor- und Nachteile für die Landeshauptstadt Dresden zu prüfen, die sich aus einem Minderheitenanteil an der Gesellschaft für die Landeshauptstadt Dresden selbst ergeben.*

- b) *Die Rechtsform der Kommanditgesellschaft wegen der grunderwerbssteuerfreien Einbringung von Grundstücken.*

2. *als Zweck und Aufgabe der Gesellschaft die einer sozialen, ökologischen, ökonomischen und damit gesamtstädtischen Nachhaltigkeitsaspekten verpflichteten Planung, Errichtung, Betreibung und Unterhaltung von neu zu errichtenden, zu erwerbenden und sich bereits im Besitz befindlichen Wohngebäuden vorrangig zu Mietzwecken in der Landeshauptstadt Dresden fest zu schreiben Die rechtsorganisatorische und steuerliche Struktur der Gesellschaft ist so zu wählen, dass eine effiziente und effektive Aufgabenerfüllung und nachhaltige Leistungserbringung durch die Gesellschaft erreicht werden kann. Die neu zu gründende Gesellschaft muss demnach mindestens drei Geschäftsfelder aufweisen:*

- *Geschäftsfeld 1 Hausbewirtschaftung: Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen*
- *Geschäftsfeld 2 Wohnimmobilien- und Flächenmanagement: Ankauf und Veräußerung von Wohnungen/Wohngebäuden und für Wohnungsbau geeigneten Flächen/Wohnbauflächen, Stadtentwicklung*
- *Geschäftsfeld 3 Stadterneuerung/Wohnungsbaukoordination:*
  - a) *Projektentwicklung und bauliche Portfolioerweiterung: Projektentwicklung und Projektentwicklung von Baumaßnahmen, die der Errichtung sowie Sanierung/Inwertsetzung von Wohnraum dienen*
  - b) *Errichtung von Wohnungen*

*Ein konkreter Vorschlag der gesellschaftsrechtlichen Struktur muss sowohl Anforderungen der Steuereffizienz gerecht werden, als auch den Erfordernissen des Sächsischen Kommunalrechts sowie des Europarechts entsprechen. Für die Gesellschaft ist ein Vorschlag für ein Geschäftsmodell und ein Entwurf eines Businessplans zu unterbreiten, der unter anderem die Erstellungskosten für den Wohnungsneubau, Finanzierungsmodelle, Mindestmiethöhen und langfristige Unterhaltungskosten berücksichtigt. Dabei ist davon auszugehen, dass die Gesellschaft ohne dauerhaften städtischen Zuschuss auskommen kann.*

*Im Gesellschaftsvertrag ist die Einsetzung eines Aufsichtsrates festzuschreiben. In geeigneter Weise und in Abstimmung mit dem Stadtrat ist entsprechend, der durch den Stadtrat zur Kenntnis genommenen und beschlossenen Prüfergebnisse und Erkenntnisse, ein Gesellschaftsvertrag für die kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu erarbeiten. Im Gesellschaftsvertrag ist die Einsetzung eines Aufsichtsrates festzuschreiben.*

3. *alle erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der vorgenannten Beschlusspunkte unverzüglich durchzuführen.*

*Ziel der Prüfung und des Variantenvergleichs ist es, eine neue kommunale Wohnungsbaugesellschaft in Dresden zu gründen. Die Gründung einer neuen Gesellschaft erfolgt innerhalb des ersten Halbjahres 2016.*

Nach Amtsantritt der neuen Bürgermeister/innen im Oktober/November 2015 wurde die verwaltungsinterne Projektstruktur zum Projekt „Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft“ festgelegt.

Das stadtinterne Lenkungsteam „WOBA“ hat sich in seiner konstituierenden Sitzung im November 2015 dahingehend verständigt, insbesondere vor dem Hintergrund der steuerlichen Auswirkungen der einzelnen zu untersuchenden Varianten, externe Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Bearbeitung des gegenständlichen Stadtratsbeschlusses in Anspruch zu nehmen.

Nachdem im Rahmen der konstituierenden Sitzung auch die Auswahl des externen Beraters erfolgte (entsprechende Angebote wurden bereits im Vorfeld der Sitzung des Lenkungsteams eingeholt und bewertet), konnte dieser seine Arbeit aufnehmen. Erste Ergebnisse des Variantenvergleichs wurden im Januar 2016 vorgelegt und dem Lenkungsteam „WOBA“ präsentiert und im Zeitverlauf bis Mai 2016 gemeinsam mit den externen Beratern diskutiert.

Am 19. Mai 2016 wurde der Landeshauptstadt Dresden das finale Gutachten vorgelegt. Das Gutachten ist dieser Beschlusskontrolle als **Anlage 1** beigefügt.

Der Empfehlung der externen Gutachter folgend, soll die neue Wohnungsbaugesellschaft als 100%ige unmittelbare Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt Dresden in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG gegründet werden.

Dieses Modell ermöglicht der Landeshauptstadt Dresden die größtmögliche Einflussnahme und Steuerung und stellt sich zudem auch steuerlich als vorteilhafteste Lösung dar. Die STESAD GmbH kann und soll als Dienstleister für die neue WOBA GmbH & Co. KG tätig werden (insbesondere Projektsteuerung).

Weiterführende inhaltliche Details können dem beigefügten Gutachten entnommen werden.

Verwaltungsintern wird nunmehr eine entsprechende Entscheidungsvorlage für den Stadtrat vorbereitet. In diesem Zusammenhang ist für die WOBA GmbH & Co. KG als 100%ige unmittelbare Beteiligung der Landeshauptstadt Dresden eine detaillierter Business- und Wirtschaftsplanung zu erarbeiten. Darüber hinaus sind die steuerlichen Aspekte durch die Einholung einer verbindlichen Auskunft mit der Finanzverwaltung zu klären. Ebenso ist eine rechtssichere Betrauung der neuen Gesellschaft vorzubereiten und die Finanzierung der Gesellschaft muss abgesichert werden. Zudem sind erste Sondierungsgespräche mit der Rechtsaufsichtsbehörde hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit zu führen.

Die Gründung der Gesellschaft ist voraussichtlich bis Ende 2016 umsetzbar.

II. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,

4. sich im Vorfeld der Neugründung einen Überblick zu verschaffen über

- alle Grundstücke im Bereich des kommunalen Fiskalvermögens - einschließlich landwirtschaftlicher Nutzflächen - entsprechend ihrer Größe, gegenwärtiger Nutzung und Einstufung im Flächennutzungsplan.
- nicht betriebsnotwendige Grundstücke städtischer Beteiligungsunternehmen - entsprechend ihrer Größe, gegenwärtiger Nutzung und Einstufung im Flächennutzungsplan.

und den Stadtrat bis zum 30. November 2015 darüber schriftlich zu informieren.

Zur Ermittlung der Flächenpotenziale, die für die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft in Betracht kommen (Liste Anlage 2), wurde wie folgt vorgegangen:

1. Erfassung aller Grundstücke des städtischen Finanzvermögens (also auch Acker, Verkehr, Gewerbe), ergänzt um die im Amt 67 verwalteten Freizeitgärten und die Grundstücke des Fachvermögens, die durch Aufgabe der kommunalen Nutzung in absehbarer Zeit in Finanzvermögen zu überführen sind mit Ausweisung der Größe, Nutzungsart nach Flächennutzungsplan (FNP) und aktueller Nutzung. Dies führte zu 3.308 Datensätzen, die sich wie folgt aufteilen:

Wohnungsbauflächen	1473
<u>sonstige Bauflächen</u>	<u>503</u>
Zwischensumme	1976
Landwirtschaft	680
Verkehrsflächen	49
Grün-/Gewässerflächen	879
Gewerbe(-gebiete)	224

Die vorgenannten 1976 Bauflächen sind derzeit wie folgt genutzt:

Wohnobjekt	39
sonstiges Gebäude	76
Gewerbeobjekt	16
Garagen	101
Erholungsgärten	197
Mischnutzung Garagen/Gärten	87
Landwirtschaft/Landpacht	8

Freifläche/Brache	244
Arrondierungsflächen	1161
Grün	47

2. Da der FNP lediglich einen Gebietsumgriff ohne planerische Prüfung und Berücksichtigung der Grundstücke im Detail darstellt, wurden die gem. Ziff. 1 erfassten 1976 Bauflächen gem. FNP um die Arrondierungsflächen und Grünflächen reduziert. Danach verblieben nur noch 768 bebaute und unbebaute Flächen. Hinzu kommen 18 vom im Amt 67 verwalteten Grünflächen, die aber potenzielle Bauflächen sind, sodass insgesamt 786 bebaute und unbebaute Flächen weiter geprüft wurden.
3. Von den in Ziff. 2 erfassten Grundstücken wurden in der Regel die Flächen  $< 500\text{m}^2$  außer Betracht gelassen. Es verblieben 580 Flächen unbebaut und 145 Flächen bebaut, jeweils  $> 500\text{m}^2$ . Diese wurden jeweils ergänzt um eine Einschätzung zur Eignung/Nichteignung für Wohnen (Kat. a- Eignung ohne aktuell erkennbare rechtliche oder tatsächliche Einschränkungen bis Kat. h- Ausschlussgründe z. B. Hochwasser, fehlende Erschließung, Außenbereich, Topografie).
4. Die 580 unbebauten Flächen  $> 500\text{m}^2$  sind potenziell wie folgt nutzbar/verfügbar:

Außenbereich (AB) nach § 35 BauGB	16
nach Lage und Schnitt nicht bebaubar (AF)	95
Garagen im Außenbereich oder mit $> 20$ Einheiten (GA)	20
nur Gewerbe zulässig (GE)	10
kommunaler Eigenbedarf (KB)	51
Straßenausbaureserve (ÖV)	20
Potenzial Stadtentwicklung (SE)	89
sonst. Hinderungsgründe, Dienstbarkeiten (SO)	21
schon verkauft, in Verhandlung. oder Ausschreibung (VK V)	24
Wohnungsgenossenschaften, Bauherrengemeinschaften (WG)	11
Wohn- oder Mischnutzung denkbar (WO)	126
unklare künftige Nutzung(?)	97

Neben den Flächen, die sich infolge von Lage und Zuschnitt nicht als Bauflächen eignen und neben den Flächen, die für kommunalen Eigenbedarf vorzuhalten sind, ist ein Großteil der Flächen bislang planungsrechtlich nicht bewertet, weil Schutzmechanismen für vor 1990 geschlossene Verträge noch wirken und durch vorzeitige Kündigungen Entschädigungs- und Vorkaufsrechtsansprüche der Nutzer ausgelöst würden.

Daraus ergibt sich folgende Eignungseinschätzung:

a. Eignung ohne erkennbare Einschränkung	
vorbehaltlich Bestätigung Träger öffentlicher Belange	68
b. Eignung im Sinne Standortentwicklung	
vorbehaltlich Bestätigung Träger öffentlicher Belange	46
c. über die Intension des Beschlusses	
hinausgehende Entwicklungspotenziale	41
d. grundsätzlich geeignet, aber bereits in Verwertung	28
e. fehlende Erschließung (2. Reihe)	55
f. Bauflächenstatus fraglich	39
g. nach Augenschein denkbar, planerisch nicht geprüft	16
h. Ausschlussgründe	287

Von den 580 unbebauten Flächen  $> 500\text{m}^2$  weisen somit nur 114 (=52 Standorte) die Eignung für Wohnen Kat. a) oder b) auf.

5. Von den 145 bebauten Flächen in der Regel  $> 500\text{m}^2$  haben 45 (= 25 Standorte) die Eignungskategorie a) oder b).

Somit war festzustellen, dass für eine Wohnbebauung/-Nutzung ein Potenzial von lediglich 52 unbebauten Standorten (= 100.465 m<sup>2</sup> = rund 10 ha) und 25 bebauten Standorten (= 109.528 m<sup>2</sup> = rund 11 ha) grundsätzlich kurzfristig denkbar wäre, wobei die objektkonkrete Einzelfallprüfung in jedem Falle noch durchzuführen wäre. Als Standort sind jeweils die Flächen (Flurstücke) zusammengefasst, die für ein Vorhaben zur Verfügung stehen.

6. Unter dem Aspekt des mit der Woba-Gründung letztlich verfolgten Zieles sozialer Wohnungsbau wurden aus den vorstehend ermittelten bebauten und unbebauten Flächen diejenigen zusammengefasst, die nach erster grober Abstimmung zwischen Liegenschaftsamt und Stadtplanungsamt grundsätzlich und mit unterschiedlichem finanziellen und zeitlichen Aufwand als für diesen Zweck verfügbar und geeignet gehalten wurden.

Dabei handelt es sich um ca. 21,5 ha bestehend aus:

- 34 Flächen Kat. a) grundsätzlich Eignung Wohnen/Wohnungsbau
- 19 Flächen Kat. b) Eignung nach Schaffung tatsächlicher Voraussetzungen (z. B. Klärung Zulässigkeit Hochwasserschutz, Entwicklung mit Nachbarflächen in Fremdeigentum)
- 14 Flächen Kat. c) über den Beschluss hinausgehendes Potenzial, Baurecht noch nicht vorh.
- 20 Flächen Kat. d) bereits in Verwertung/Verhandlung
- 10 Flächen Kat. h) derzeitige, grundsätzlich aber behebbare Ausschlussgründe (z. B. Bebauung mit  $\geq$  20 Garagen, planungsrechtliche Beurteilung noch nicht abgeschlossen, Drittinteressenten)

Diese Flächen wurden durch das Stadtplanungsamt nochmals vertiefter nach planerischer und tatsächlicher Verfügbarkeit, Zulässigkeit und Eignung geprüft. Im Ergebnis wird nach Abzug bereits veräußerter Flächen und Flächen, die für kommunalen Eigenbedarf (hier Erweiterung Krankenhaus Friedrichstadt) und wegen ihrer Lage in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht in Betracht kommen, für ca. 14 ha eine Eignung festgestellt.

Alle Aussagen der vorgenannten Ziffern 1-6 beziehen sich grundsätzlich auf den Stichtag 11. November 2015, sodass insbesondere hinsichtlich der als in Verwertung/Verhandlung ausgewiesenen Flächen (Kat. d) zeitaktuell eine Anpassung vorzunehmen war. Z. B. ist eine Teilfläche der Grundstücke Käthe-Kollwitz-Ufer zwischenzeitlich veräußert. Für die verbleibende Fläche von 7.472 m<sup>2</sup> (Ifd. Nr. 36 Anlage 2) und für 2 weitere Grundstücke in Löbtau (Ifd. Nr. 17 und 18 Anlage 2) ist seitens der Verwaltung eine Konzeptausschreibung sozialer Wohnungsbau/Unterbringung anerkannter Flüchtlinge bereits im Geschäftsgang. Nicht zuletzt hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. SR024/16 vom 12.5.2016 bereits mehrere Grundstücke faktisch für den sozialen Wohnungsbau favorisiert. Darüber hinaus haben Ausschreibungen von Grundstücken für Baugemeinschaften gem. Beschluss zu A0736/13 zwischenzeitlich stattgefunden. Außerdem wurden Grundstücke, die unter dem Aspekt gesamtstädtischer Interessen und Bedarfe (z.B. weitere Verkäufe an Baugemeinschaften gem. vorstehendem Beschluss, Erweiterungsbedarf städtischer Einrichtungen) und solche, die durch die STESAD selbst nach deren Einschätzung nicht geeignet sind, nicht mehr in der Liste belassen.

Somit werden die in der beigefügten Liste Anlage 2 (insgesamt ca. 12,5 ha) ausgewiesenen städtischen Grundstücke nach aktueller Einschätzung und im Ergebnis intensiver Abstimmungen zwischen Liegenschaftsamt, Stadtplanungsamt und der STESAD grundsätzlich als für den sozialen Wohnungsbau geeignet eingeschätzt.

7. Hinzu kommen die Grundstücke des Treuhandvermögens (siehe Liste Anlage 3).

Dabei handelt es sich um 95 potenziell geeignete Grundstücke mit einer Größe von 10,1 ha in den Sanierungsgebieten Äußere Neustadt, Hechtviertel, Pieschen und Nickern, davon 39 bebaut und 56 unbebaut. Die 11 unbebauten Flächen in Pieschen sind derzeit noch durch ein Umlegungsverfahren gebunden und somit faktisch b. a. w. nicht verfügbar. Auch hier liegt der Stichtag 11. November 2015 zugrunde.

8. Darüber hinaus wurden die nicht betriebsnotwendigen Grundstücke der städtischen Beteiligungsunternehmen erfasst und auf ihre Eignung für den Wohnungsbau geprüft. Von insgesamt 52 Einzelgrundstücken sind 18 Grundstücke mit einer Größe insgesamt 10,4 ha grundsätzlich geeignet (siehe Liste Anlage 4).

*II. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,*

5. *ein Konzept zu erarbeiten, welches Wohngebäude und dazugehörige Grundstücke, die sich bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden (599 WE – Stand 07/2014 siehe Anfrage AF2979/14) bzw. ihrer kommunalen Tochterunternehmen befinden (z. B. STESAD GmbH: 63 WE) sowie kommunale Potenzialflächen für den Wohnungsbau in geeigneter Weise auf die neue Gesellschaft als Sachvermögen zu übertragen. In diesem Zusammenhang soll auch eine kritische Prüfung bereits heute bestehender Fremdverwaltungen von Wohneinheiten kommunaler Tochterunternehmen hinsichtlich ihres Zentralisierungspotenzials erfolgen (DVB AG: 53 WE; DREWAG: 19 WE – jeweils Stand 07/2014 siehe Anfrage AF2979/14).*

Eine Zusammenführung der im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden befindlichen Wohneinheiten sowie der im Treuhandvermögen und im Eigentum der städtischen Beteiligungen befindlichen Wohneinheiten wird im Rahmen der Erstellung des Business- und Wirtschaftsplanes der neuen WOBA GmbH & Co. KG unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen angestrebt. Ausführungen hierzu enthält auch das als Anlage 1 beigefügte Gutachten. Eine Zentralisierung der Wohnungsbestände in der neuen Gesellschaft wird angestrebt, unterliegt jedoch der Prämisse der Wirtschaftlichkeit.

*II. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,*

6. *sich bei dem Freistaat Sachsen für eine finanzielle Förderung (Nutzung der Wohnungsbauförderung des Bundes – so genannte Kompensationsmittel) für Investitionsvorhaben des Neubaus bedarfsgerechter Mietangebote der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft einzusetzen. In diesem Zusammenhang sollen mit dem Freistaat Sachsen unter anderem auch Verhandlungen aufgenommen werden, für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke und Wohngebäude des Freistaates zu Zwecken des sozialen Wohnungsbaus an die kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu veräußern.*

Die Landeshauptstadt Dresden befindet sich in intensiver Abstimmung mit dem Freistaat Sachsen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Derzeit wird durch den Freistaat Sachsen eine entsprechende Richtlinie erarbeitet. Darüber hinaus wurde angefragt, inwieweit der Freistaat Sachsen für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke und Wohngebäude zu Zwecken des sozialen Wohnungsbaus an die zu gründende kommunale Wohnungsbaugesellschaft veräußern könnte. Diese Abfrage erbrachte leider keine verwertbaren Flächen.

*II. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,*

7. *die Mitwirkung von Mieterinnen und Mietern der zukünftigen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft durch ein geeignetes Gremium ("Mieter/-innenbeirat") zu sichern.*

Ein geeignetes Gremium konnte bisher noch nicht installiert werden.

*III. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,*

8. *eine Stabsstelle „Wohnen“ für Bauwillige, Bauträger und Investoren zu planen und den Stadtrat zu informieren, wie mit dem Ziel der Schaffung eines zentralen Flächen- und Genehmigungsmanagements (Lotsenfunktion) wie auch einer „Prozessoptimierung Baurecht“ die Aufgaben- und Zuständigkeitsverteilung, vor allem im Hinblick auf Liegenschaftsverwaltung, Bauaufsichtsfragen und Umweltbelange organisiert werden soll.*

*Bei dieser Planung sind auch die Ergebnisse der Untersuchung zur Entwicklung eines ganzheitlichen Immobilienmanagements In der Landeshauptstadt Dresden einzubeziehen.*

Die „Stabsstelle Wohnen“, vorerst bestehend aus einer Referentenstelle, wird sich im neuen Stellenplan zum Doppelhaushalt 2017/2018 niederschlagen.

III. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,

9. *gemeinsam mit dem Studentenwerk Dresden und dem Freistaat Sachsen eine Arbeitsgruppe für Studentisches Wohnen ins Leben zu rufen mit dem Ziel, die Modernisierung und den Ausbau von Wohnheimplätzen zu unterstützen. Zum anderen sollen, aufgrund des Trends zum Leben in der eigenen Wohnung, privaten Investoren bessere Möglichkeiten gegeben werden, moderne Wohnheimplätze in Einzelapartments zu bauen, die möglichst auf dem Preisniveau eines WG-Zimmers liegen.*
10. *gemeinsam mit der Staatsregierung und dem Sächsischen Städte- und Gemeindebund ein strategisches Konzept „Regionalkonzept Wohnen“ zu entwickeln, welches den demographischen Entwicklungen und Wanderungsbewegungen in der Region Dresden langfristig Rechnung trägt.*
11. *die Maßnahmen zur Förderung von Wohnungsanpassungsmaßnahmen, Bauherrengemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen und Seniorenwohngemeinschaften fortzuschreiben und ggf. bedarfsabhängig auszuweiten, sowie einen Vorschlag zur Wohnraumförderung für Familien mit mehr als zwei Kindern zu unterbreiten.*
12. *das Stadtmarketing der Dresden Marketing GmbH mit dem Ziel zu intensivieren, Dresden als wachsende Stadt mit guten Chancen für Wohnbauinvestitionen und als attraktiven Wohnstandort zu vermarkten.*

Die Umsetzung der einzelnen Beschlusspunkte III. Nrn. 9. – 12. wird derzeit geprüft.

nächste Beschlusskontrolle: 31. Dezember 2016

Mit freundlichen Grüßen

  
Hartmut Vorjohann  
Beigeordneter für  
Finanzen und Liegenschaften

Kenntnisnahme:

  
Dirk Hilbert  
Oberbürgermeister